

# 南京市商品房预售方案

编 号 2022011203350

开发企业 南京裕达房地产开发有限责任公司

项目名称 芳原名邸

项目地址 江宁区天禧路 18 号

申报日期 2022-04-08

南京市住房保障和房产局制

## 填写说明

- 1、本方案由开发企业自行填写，填写内容必须真实、合法、有效。
- 2、申请预售房屋面积应由具有房地产测绘资格机构预测算。
- 3、本方案中提交的所有复印件，均应由收件人员与原件核对后，在复印件上加盖“与原件核对一致”印章并签字后方可生效。
- 4、●为可选项，用“√”或“×”选定。
- 5、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房预售许可证申报栏填写，上传并打印提交。

# 南京市商品房预售方案

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和规定，制定本方案。

## 一、项目基本情况(以独立的建筑区划为单位)

|                        |                          |                 |   |
|------------------------|--------------------------|-----------------|---|
| 开发企业名称                 | 南京裕达房地产开发有限责任公司          |                 |   |
| 办公地址                   | 南京市江宁区天禧路 18 号           |                 |   |
| 法定代表人                  | 蔡建中                      | 联系电话            | 025-69613666                                |
| 授权委托人                  | 杨文                       | 联系电话            | 18505117300                                 |
| 开发资质等级                 | 暂定叁级                     | 资质证书编号          | 宁 JP21003 号                                 |
| 开发项目名称                 | 芳原名邸                     | 项目核准决定文书号       | 江宁审批投备[2021]162 号                           |
| 项目坐落                   | 江宁区天禧路 18 号              |                 |   |
| 售楼处地址                  | 江宁区秣陵街道凤仪路与汉侯路交叉口芳原营销中心  |                 |   |
| 开发企业销售负责人              | 余洋                       | 联系电话            | 13338708631                                 |
| 代理销售公司名称               | 以下空白                     |                 |   |
| 代理销售公司负责人              | 以下空白                     | 联系电话            | 以下空白  |
| 用地总面积(m <sup>2</sup> ) | 61398.85                 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201212020CR0097                            |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)   | 苏(2021)宁江不动产权第 0015023 号 | 土地使用年限          | 城镇住宅用地(混合)70 年,社区中心用地 40 年                  |
| 土地证载用途                 | 城镇住宅用地(混合),社区中心用地        | 建设用地规划许可证号      | 地字第 320115202010104 号                       |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)   | 115680.87                | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320115202100097 号,建字第 320115202100182 号 |
| 容积率                    | 1.2                      | 绿地率             | 30.06%                                      |

|        |               |        |  |          |
|--------|---------------|--------|--|----------|
| 建筑密度   | 24.63%        | 施工许可证号 | 320115202103121101<br>320115202104121101 |          |
| 房屋总幢数  | 27            | 其中住宅   | 幢数                                       | 22       |
|        |               |        | 建筑面积(m <sup>2</sup> )                    | 68766.85 |
| 施工单位名称 | 江苏扬建集团有限公司    |        |  |          |
| 监理单位名称 | 江苏省建源工程咨询有限公司 |        |  |          |
| 开工时间   | 2021-03-12    | 拟竣工时间  | 2023-02-28                               |          |
| 备注:    | 以下空白          |        |  |          |

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分1期开发建设，具体情况如下：

| 期数 | 幢数 | 幢号  | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 拟开工时间      | 期内投资(万元) | 拟上市销售时间    | 拟竣工时间      |
|----|----|---|-----------------------|------------|----------|------------|------------|
| 1  | 2  | 21幢、22幢   | 11494.98              | 2021-03-12 | 27326    | 2021-06-02 | 2023-02-28 |
| 1  | 2  | 18幢、19幢   | 8512.58               | 2021-03-12 | 20236    | 2021-06-23 | 2023-02-28 |
| 1  | 2  | 11幢、14幢   | 7491.77               | 2021-03-12 | 17810    | 2021-09-14 | 2023-02-28 |
| 1  | 2  | 4幢、7幢   | 6141.78               | 2021-03-12 | 14600    | 2021-10-08 | 2023-02-28 |
| 1  | 1  | 10幢   | 4410.65               | 2021-03-12 | 10485    | 2021-11-03 | 2023-02-28 |
| 1  | 3  | 9幢、13幢、20幢                                      | 12126.43              | 2021-03-12 | 28820    | 2021-12-29 | 2023-02-28 |
| 1  | 3  | 3幢、16幢、17幢                                      | 10096.38              | 2021-03-12 | 24000    | 2022-04-18 | 2023-02-28 |
| 1  | 6  | 1-2幢、5-6幢、8幢、12幢                                | 18387.49              | 2021-03-12 | 43720    | 2022-05-30 | 2023-02-28 |
| 1  | 1  | 地库  | 27467.42              | 2021-03-12 | 65296    |            | 2023-02-28 |
| 1  | 5  | 15幢(人才房)、23幢(垃圾收集房)、24幢(门卫)、25幢(门卫)、26幢(社区服务中心) | 9551.39               | 2021-03-12 | 22706    |            | 2023-02-28 |

### 三、土壤污染防治情况

根据《污染地块土壤环境管理办法》（环境保护部令第42条），该项目土地 不需要 进行土壤污染防治，相关情况在销售现场公示。

### 四、公建配套建设要求

《国有建设用地使用权出让合同》编号：3201212020CR0097 明确，本项目须配建：

一、1、该地块须配建建筑面积不小于3467平方米的人才房，由竞得人建成后无偿移交给江宁区政府。  
2、B分区为基层社区中心用地，地上总建筑面积约4342.34平方米，其中社区卫生服务站、基层党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕、垃圾收集站、环卫作休息场、环卫车辆停放场共计约1970平方米由江宁政府委托受让人建设，建成后移交给江宁区政府，建设费用经第三方审计机构确认后由政府支付给受让人。 二、根据宁规划资源条件（2020）00877号规划条件：1、A分区分局公共绿地面积不应低于1.0平方米；2、B分区为基层社区中心用地，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，A分区规划居住用地配建的居家养老服务用房在B分区基层社区中心内集中设置，具体要求如下：（1）社区卫生服务站，建筑面积不小于300平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；（2）文化活动室，建筑面积不小于600平方米；应以建筑的底层或多层为主；（3）体育活动站，建筑面积不小于200平方米，应以建筑的底层或多层为主；应结合周边绿地设置“两室一场一路径”和室外活动场地；（4）基层社区党群服务中心，建筑面积不小于1000平方米；应设置在建筑物的一至三层；（5）社区警务室，建筑面积不小于60平方米；应设置独立用房和独立出入口；（6）居家养老服务站，建筑面积不小于400平方米；应设置在建筑首层，有独立的出入口；（7）公厕，建筑面积不小于100平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；（8）垃圾收集站，建筑面积不小于80平方米，占地不小于150平方米；（9）环卫作息场，建筑面积不小于30平方米，占地面积不小于60平方米；（10）环卫车辆停放场，用地规模不小于250平方米；3、A分区应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。4、A分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口；

### 五、项目配建附属房屋情况

#### 1、物业服务用房配置说明

本项目按《江苏省物业管理条例》应配建物业服务用房 462.73 平方米。规划核准 463.84 平方米。具体情况见表：

| 申报情况 | 预售许可证号 | 坐落位置（幢号、室号）              | 物业服务用房面积（m <sup>2</sup> ） |
|------|--------|--------------------------|---------------------------|
|      |        | 16幢物业用房101室、102室（1、2层局部） | 435.96                    |
| 合计   | -----  | -----                    | 435.96                    |

#### 2、机动车库、车位相关情况

本项目按规划配建机动车停车库 2 个，室内机动车停车位 752 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

#### 3、其他

以下空白。

### 六、物业管理企业及物业区域备案情况

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市江宁区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于2021年4月28日签订，前期的物业管理企业为广东铂美物业服务股份有限公司，其资质证书号(建)114134。

本项目物业管理区域四至界限东至天禧路南至 汉侯路西至 凤仪路北至 秦尚栖庭于 2021年3月26日 在 南京市江宁区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为以下空白号。

## 七、本次申请预售房屋基本情况

### 1、房屋坐落和幢号说明

本次申报预售房屋坐落以公安门牌证载为准，幢号以预测成果报告所载为准。

### 2、建设用地使用权权利状况

无

### 3、房屋具体情况

| 期数 | 幢号  | 用途   | 销售面积(m <sup>2</sup> ) | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间      | 均价(元/m <sup>2</sup> ),<br>车位: 万元/个 |
|----|-----|------|-----------------------|----|------|------------|------------------------------------|
| 1  | 16幢 | 一般住宅 | 2161.63               | 17 | 精装修  | 2023-02-28 | 34533.79                           |
| 1  | 17幢 | 一般住宅 | 3621.32               | 28 | 精装修  | 2023-02-28 | 34379.78                           |
| 1  | 3幢  | 一般住宅 | 3344.65               | 16 | 精装修  | 2023-02-28 | 37329.96                           |

### 4、车位具体情况

车位不在预售申报范围内，待后期申报时予以说明。

### 5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第5 (<10) 日。

## 八、预售资金监管情况

| 幢号  | 监管银行               | 监管账号              | 监管额度(万元) | 变更情况 |
|-----|--------------------|-------------------|----------|------|
| 16幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131801040011879 | 1627.2   |      |
| 17幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131801040011879 | 2191.2   |      |
| 3幢  | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131801040011879 | 2073.6   |      |

## 九、住房质量责任承担主体和承担方式

我司是工程质量的第一责任人，对建设工程的质量全面负责，在法定的保修期内，承担该项目的工程质量保修责任，具体期限和范围见《住宅质量保证书》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为北京方兴亦城置业有限公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

## 十、住房能源消耗指标和节能措施

|          |   |                     |   |
|----------|---|---------------------|---|
| 建设单位     | 南京裕达房地产开发有限责任公司   |                     |   |
| 项目名称     | 芳原名邸  | 幢号                  | 3幢、16幢、17幢  |
| 住房能源消耗指标 | 65%   |                     |   |
| 屋面保温     | 保温材料种类  | XPS板、泡沫玻璃保温板II型(屋顶) |   |
|          | 保温层厚度(mm)   | 60、93.75            |   |
| 外墙保温     | 墙体材料  | 混凝土外墙               |   |
|          | 保温型式  | 外墙外保温               |   |
|          | 保温材料种类  | 聚苯板(EPS板)、复合发泡水泥保温板 |   |
|          | 保温层厚度(mm)   | 北墙                  | 30、45   |
| 南、东、西墙   |   | 30、45               |   |
| 外门窗      | 窗框型材  | 断桥铝合金、铝木复合外窗(以铝为主体) |   |
|          | 窗玻璃材料   | 北向                  | 6高透Low-E+12A+6  |
|          |   | 南向                  | 单腔高透双银Low-E[5+19A(百叶)+5双银Low-E]、6高透Low-E+12Ar+6、单腔充氩气高透Low-E暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5暖边] |
|          |   | 东向                  | 单腔高透双银Low-E[5+19A(百叶)+5双银Low-E]、6高透Low-E+12Ar+6、单腔充氩气高透Low-E暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5暖边] |
| 西向       | 单腔高透双银Low-E[5+19A(百叶)+5双银Low-E]、6高透Low-E+12Ar+6、单腔充氩气高透Low-E暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5暖边] |                     |   |
| 遮阳措施     | 固定遮阳、内置遮阳百叶、玻璃自遮阳   |                     |   |

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 其他节能措施 | 分户楼板保温【材料：挤塑聚苯板(XPS)】 |
|--------|-----------------------|

## 十一、相关承诺如下：

1、未取得商品房预售许可前，不以认购、预定、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取定金，预定可等性质的费用，不要求购房人提供银行定存、资金证明等验资性质的银行凭证，不采取与电商捆绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房预售许可后，按《商品房预售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。客户积累大于可供房源时，采取有公证机构主持的公开摇号方式销售商品住房。

3、公司加强内部及代理公司的管理，凡出现炒房卖号的，一经查实，将无条件接受管理部门处罚，返还违法所得，涉事人员解除劳动合同。

4、认真落实购房实名制，认购后不能更改购房人姓名。自开盘之日起，三日内上传认购信息，确保销售现场销售进度与南京网上房地产公司的销售进度完全一致。

5、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

6、预售资金将优先用于后续工程建设，监管额度内的预售资金不挪作他用，若该项目因债权债务纠纷，司法部门冻结、划扣监管账户资金时，我司提供其他足够资金的账户予以配合，并及时书面告知预售资金监管部门。

7、领取《商品房预售许可证》的同时，以下空白幢（楼）以下空白层，申请办理在建工程抵押抵押登记。期间，严格按照《商品房认购协议》约定时间及时解压与客户签约备案，不因抵押变现捂盘。

8、房屋预售面积由南京市江宁区房地产交易中心测算，面积分摊明细和公共部位等详见销售现场公示的预测报告。未经规划核准的，但后期增加的共有部位不计入分摊。

9、本次申报预售许可的项目不可以向中国境外人士（含港澳台）销售。

10、严格按照《南京市住宅物业管理条例》规定，在办理房屋所有权首次登记之前，按标准一次性足额交存物业维修金及首次业务大会会议筹备经费。

11、严格按照《南京市房屋使用安全管理条例》规定，做好白蚁防治工作，在进行房屋销（预）售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

12、其他需要说明的情况（如团购等）

根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案；新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售房屋基本情况中拟销售均价中一般住宅为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价2000元/平方米。三、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

13、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并承担一切法律责任。



(此页无正文)

开发企业名称：（签章）南京裕达房地产开发有限责任公司

法定代表人：（签章）蔡建中

日期：2022-04-08

| 序号 | 附件名称             |
|----|------------------|
| 1  | 物业招投标中标备案表       |
| 2  | 公安门牌证明           |
| 3  | 白蚁防治公共服务受理单      |
| 4  | 南京市商品住房价格申报价格表   |
| 5  | 新建商品住房价格备案联系单    |
| 6  | 预审合格单和销售方案       |
| 7  | 商品房销售窗口表         |
| 8  | 前期物业服务合同         |
| 9  | 授权委托人及委托人身份证     |
| 10 | 南京市物业管理区域备案表     |
| 11 | 法人身份证明及法人身份证     |
| 12 | 江苏省投资项目备案证       |
| 13 | 地名命名批复           |
| 14 | 南京市商品房销售入网认购收件收据 |
| 15 | 商品房共有公用部位明细表     |
| 16 | 商品房面积预测报告        |

## 担保函

南京裕达房地产开发有限责任公司 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 北京方兴亦城置业有限公司 公司，我司保证在 南京裕达房地产开发有限责任公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 芳原名邸 3#、16#、17#楼 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）： 北京方兴亦城置业有限公司

住所： 北京市北京经济技术开发区荣昌东街甲 5 号 1 号楼 10 层

通讯地址： 北京市北京经济技术开发区荣昌东街甲 5 号 1 号楼 10 层

邮政编码： 100000

营业执照注册号： 91110302062765885D

法定代表人姓名： 王大立

联系电话： 025-69613666

授权委托人姓名： 杨文

联系电话： 18505117300

签署时间： 2022 年 4 月 8 日

签署地点： 南京市江宁区东山国际企业研发园 C2 幢 6 楼中国金茂